

沙田區議會
發展及房屋委員會
二零一五年度第一次擴大會議記錄

會議日期：二零一五年一月二日(星期五)

時間：下午二時三十分

地點：沙田政府合署四樓
沙田區議會會議室

<u>出席者</u>	<u>職 銜</u>	<u>出席時間</u>	<u>離席時間</u>
楊文銳先生(主席)	區議會議員	下午二時三十分	下午七時正
楊倩紅女士,MH(副主席)	”	下午二時三十分	下午七時正
何厚祥先生,BBS,MH	區議會主席	下午二時三十分	下午七時正
彭長緯先生,BBS,JP	區議會副主席	下午二時三十分	下午七時正
陳國添先生,BBS,MH	區議會議員	下午二時三十分	下午七時正
陳敏娟女士	”	下午二時三十分	下午七時正
陳諾恒先生	”	下午二時四十分	下午七時正
招文亮先生	”	下午二時三十五分	下午七時正
莊耀勤先生	”	下午二時三十分	下午七時正
何國華先生	”	下午二時三十分	下午五時五十分
郭錦鴻先生	”	下午二時三十分	下午七時正
林松茵女士	”	下午二時三十分	下午七時正
李子榮先生	”	下午二時三十二分	下午四時五十分
李錦明先生,MH	”	下午二時三十分	下午五時二十五分
梁志偉先生	”	下午二時三十五分	下午七時正
梁家輝先生	”	下午二時三十分	下午五時二十五分
李世榮先生	”	下午二時四十四分	下午四時五十分
莫錦貴先生,BBS	”	下午二時三十分	下午七時正
吳錦雄先生	”	下午二時三十分	下午四時五十分
潘國山先生	”	下午二時三十分	下午四時五十分
蕭顯航先生	”	下午二時三十分	下午六時二十分
鄧永昌先生	”	下午二時三十分	下午五時二十五分
湯寶珍女士,MH	”	下午二時三十分	下午七時正

<u>出席者</u>	<u>職 銜</u>	<u>出席時間</u>	<u>離席時間</u>
董健莉女士	區議會議員	下午二時三十分	下午七時正
衛慶祥先生	”	下午二時三十分	下午五時二十五分
黃澤標先生, MH	”	下午二時三十分	下午五時三十五分
黃嘉榮先生	”	下午二時三十分	下午七時正
黃宇翰先生	”	下午二時三十分	下午七時正
丘文俊先生	”	下午二時三十分	下午七時正
姚嘉俊先生	”	下午二時三十分	下午七時正
容溟舟先生	”	下午二時三十分	下午七時正
張程滔先生	增選委員	下午二時三十分	下午四時五十分
林玉華女士	”	下午二時三十五分	下午五時四十七分
蕭繼忠先生	”	下午二時三十分	下午五時二十五分
黃冰芬女士	”	下午二時三十分	下午七時正
葉家明先生	”	下午二時三十分	下午七時正
李雄金女士(秘書)	沙田民政事務處行政主任(區議會)3		

<u>列席者</u>	<u>職 銜</u>
黃添培先生	沙田民政事務助理專員
王嘉俐女士	沙田民政事務處 署理高級行政主任(區議會)
黎穎秀女士	食物環境衛生署 衛生總督察 2
鄧馮淑妍女士	房屋署 高級房屋事務經理(沙田)
彭禮輝先生	規劃署 城市規劃師/沙田 3
潘玉婷女士	地政總署 高級產業測量師/西北(沙田地政處)

<u>應邀出席者</u>	<u>職 銜</u>
梁嘉盈女士	民政事務總署 助理署長(5)
陸光偉先生	房屋署 發展及建築處建築設計組(一)總建築師(1)

應邀出席者

陸慶全先生

譚德昌先生

凌慧欣女士

敖寶玲女士

李穎詩女士

廖靜文女士

余敏琪女士

鄭泰來先生

蔡振輝先生

黃希恒先生

馬詠琪女士

盧毅良先生

楊式堂先生

黃梓豪先生

職 銜

房屋署

物業管理總經理(大埔、北區、沙田及西貢)

房屋署

發展及建築處建築設計組(一)高級建築師(3)

房屋署

發展及建築處建築設計組(一)建築師(17)

房屋署

房屋事務經理(馬鞍山及將軍澳)1

社會福利署

沙田區助理福利專員 2

運輸署

高級運輸主任/沙田

教育局

學校發展主任(沙田)31

香港警務處

署理總督察

香港警務處

警署警長

沙田民政事務處

高級工程督察(沙田)

民政事務總署

建築師(工程)8

胡周黃建築設計(國際)有限公司

建築師(英國)

葉福全建築工程師樓

建築師總監

葉福全建築工程師樓

項目主任

未克出席者

劉偉倫先生

羅光強先生

龐愛蘭女士,JP

余倩雯女士

職 銜

區議會議員 (已請假)

” (”)

” (”)

” (”)

未克出席者

	<u>職 銜</u>	
勞越洲先生	增選委員	(已請假)
鄭則文先生	區議會議員	(未有請假)
麥潤培先生	”	(”)
麥林榮先生	增選委員	(”)

負責人

主席歡迎議員、委員及政府部門代表出席發展及房屋委員會(發房會)本年度第一次會議。

2. 主席告知與會者，有旁聽會議的市民在現場進行攝影、錄影及錄音。會議議程(二)為擴大討論議題，秘書處已於會前致函邀請所有區議員出席會議。

委員請假事宜

3. 主席表示，秘書處收到下述委員的書面請假申請：

劉偉倫先生	身體不適
羅光強先生	工作原因
龐愛蘭女士	不在香港
余倩雯女士	”
勞越洲先生	工作原因

4. 委員一致通過上述委員的請假申請。

通過二零一四年十月三十日的會議記錄

5. 委員一致通過上述會議記錄。

擴大討論

《建築物管理條例》(第 344 章)檢討

(文件 DH 1/2015)

6. 主席歡迎民政事務總署(民政署)助理署長(5)梁嘉盈女士出席會議。

7. 梁嘉盈女士簡介文件內容。

8. 林松茵女士的意見綜合如下：

- (a) 有業主發現《建築物管理條例》(第344章)(《條例》)在實施上存在灰色地帶，她希望民政署修訂條例以改善情況，同時加強宣傳調解服務，並增加民政署人手；
- (b) 認為部分業主立案法團(法團)在業主大會上採用的委任代表文書的格式粗疏，難以分辨真偽，因此希望民政署擔當獨立的監察角色，並協助確定委任代表文書的真偽，亦建議考慮在委任代表文書加入用以識別業主身分的資料；
- (c) 她認為法團主席權力過大，有居民曾向她反映，指在接獲“確認收妥委任代表的文書”的收據時，才得悉其委任代表的文書被法團主席裁定為無效，剝奪其參與業主大會的權利；以及
- (d) 在大型維修的定義方面，她認為若以不高於大廈每年的預算開支某個百分比作為規限，並非理想的方法，因為某些大廈的財政預算只是由管理委員會(管委會)通過，而並無在業主大會上表決。

9. 陳國添先生贊成將法團會議的法定人數百分比提高，亦贊成將通過決議所需的投票份數百分比由 50% 提高至例如 75%，以減少爭拗。他又詢問假如法團需要就必須進行的維修項目例如強制驗窗及驗樓計劃等舉行業主會議，以通過選取承辦商，卻沒有足夠的法定人數，應如何處理。

10. 黃冰芬女士的意見綜合如下：

- (a) 本港的建築成本日益上漲，日後業主需要為大型維修付出更多金錢，但是次《條例》修訂並沒有觸及圍標問題。她希望政府加強教育小業主如何選擇合適的承辦商，並設立評分制度，以及提供有公信力的承辦商名單予業主參考；
- (b) 若出席率及通過決議所需的投票份數增加，將可提高決議項目的認受性，但她認為建議的比例過高；
- (c) 有些法團將維修工程的不同項目分拆，以避開招標的要求，她詢問大型維修的定義；
- (d) 在管委會主席一職出缺時，諮詢文件建議“如管委會未能委任委員召開業主大會，要求召開業主大會的業主可在他們當中提名一名代表召開業主大會”，但有關業主並不代表法團，即使可以召開會議，她詢問該會議所通過議決的項目應如何執行；
- (e) 部分大廈公契有一項名為“專業服務酬金”的條款，業主需從經理人酬金抽取某個百分比來支付，但諮詢文件並沒有就這部分提出建議，她希望可以為有關收費設定上限；以及
- (f) 她建議民政署聘請調解員，以協助處理業主與法團之間的糾紛。

11. 黃澤標先生的意見綜合如下：

- (a) 《條例》的檢討範圍主要集中在大型維修工程，他詢問如何界定大型維修；
- (b) 他對建議“決議所需的投票份數佔會議投票份數的百分比由50%提高至例如75%”的理由表示不解；
- (c) 法團的代表差不多全為義務工作者，若業主要求召開業主會議的權利過於寬鬆，法團在工作上將會遇到很多困難，他希望可在兩者間取得平衡；
- (d) 民政署建議“管委會主席須把業主提出的討論事項列為議程的優先處理項目”，卻沒有限制該等討論事項的數量，在實踐上較為困難；以及
- (e) 民政署建議在管委會主席一職出缺時，“如管委會未能委任委員召開業主大會，要求召開業主大會的業主可在他們當中提名一名代表召開業主大會”，即每一百戶業主只需五名業主便可召開會議，他擔心會令部分業主權力過大。

12. 姚嘉俊先生的意見綜合如下：

- (a) 因應政府鼓勵大廈成立法團及互助委員會，他希望民政署加派人手協助法團處理相關法例事宜，並委派具法律知識的人員出席業主大會擔任監察角色；
- (b) 不同業主有可能委任同一代表出席會議，令其他業主擔憂會議由持有多數委任代表文書的人控制，他建議獲委任人士及在席者應分別有過半數贊成，方可通過決議；以及
- (c) 他認為經理人的酬金應該下調，亦應取消專業服務酬金，以減輕業主負擔。

13. 湯寶珍女士的意見綜合如下：

- (a) 她從事地區工作多年，了解到有法團一直受《條例》的灰色地帶困擾。她希望民政署設立仲裁委員會，讓法團可在出現爭拗時隨時求助。另外，她認為法團委員必須接受培訓；
- (b) 她認為持委任代表文書出席的代理人數目不應計入業主大會的出席人數，因為有些管理公司會上門收集業主的委任代表文書；
- (c) 她建議持有大量委任代表文書的人士，只可以使用一張投票表格。她亦建議即使業主已授權他人出席大會，往後亦可取消相關委任代表文書並親自出席大會；
- (d) 她贊成“在會議舉行至少24小時前，在大廈顯眼處展示送交了委任代表文書的單位的清單”，但大廈顯眼處的位置為何有待商榷；
- (e) 部分大廈的會所業權份數佔總業權份數40%以上，因此她建議成立法團所需的業權份數比率，應只計算住宅業主所佔業權份數，以免法團受發展商操控；房屋署佔居屋業權份數的10%，她建議居屋的法團應由房屋署負責監察；
- (f) 物業管理公司多由發展商委聘，她詢問如何平衡各方利益；以及
- (g) 《條例》規定未獲解除破產人士不可擔任法團委員，但曾觸犯刑事案的人士出獄後五年則不在此限，她認為有欠公平。

14. 李子榮先生的意見綜合如下：

- (a) 他贊成將業主大會的法定人數及通過議決所需的投票份數的比率提高，亦贊成降低成立法團所需的業權份數比率；
他提出下述建議：將造價高於20萬元或大廈每年開支一成的工程界定為大型維修；將業主大會的會議通知書放進每戶的信箱；以及招標的電子文件亦應上載至大廈網頁，以增加透明度；
- (b) 部分法團於上午舉行業主大會，他認為並不合理，希望民政署規定業主大會只可於晚間或假日舉行；
- (c) 他建議在會議舉行之前至少48小時，將已送交委任代表文書的單位的清單展示於大廈顯眼處，讓業主在遇到問題時有足夠時間處理；
- (d) 他認為地政總署現時規定的經理人酬金比率過時，他建議100戶或以下的經理人酬金應調低至15%，101至500戶應為10%，1 000戶或以上則不高於8%，如業主認為管理公司表現良好，可給予一定百分比的酬金以示嘉獎；
- (e) 部分業主反映，指在開會期間遇到問題時得不到足夠支援，以及不知道法例的追溯期；以及
- (f) 他詢問民政署會否進行地區諮詢及設立仲裁機制，讓業主遇到問題時以仲裁方式解決而無須興訟。

15. 衛慶祥先生的意見綜合如下：

- (a) 《條例》檢討委員會有部分成員與法團有業務來往，他們清楚《條例》的漏洞，角色上有衝突，他希望民政署留意；

- (b) 部分大廈將不同種類的維修工程分拆，以避過大型維修的規定，業主最後可能需付出更多金錢；
他認為若將決議所需的投票份數百分比提高至75%，大型維修將會較難獲通過，他建議在大型維修獲通過後設立約一個月冷靜期，讓所有業主清楚知道需要支付的費用後有機會提出反對；
- (c) 他認為物業管理是有利潤保障的行業，日後應根據大廈的開支而決定經理人酬金的百分比。另外，就大廈的管理服務招標時不應只考慮經理人酬金的百分比，因為物業管理公司會為了增加利潤，而增加駐廈員工的數目，令管理費上升；
- (d) 部分法團、管理公司及工程顧問公司就大型維修工程進行圍標，有些工程顧問更強調他們是政府委任的委員會成員以招攬生意，他詢問民政署如何避免上述情況；
- (e) 他詢問如業主在進行大型維修時遇到法律問題，政府會否給予支援；以及
- (f) 他詢問民政署會否進行地區諮詢，包括向法團和對管理公司或法團不滿的人士收集意見。

16. 陳諾恒先生的意見綜合如下：

- (a) 他贊成將業主大會，包括為了重選法團管委會或揀選管理公司而召開的會議的法定人數比率提高；
- (b) 他詢問民政署如何界定大型維修，建議如為了投票表決大型維修工程而召開法團會議，須在會議舉行之前一個月將會議通知書送交所有業主；
- (c) 民政署建議“在會議舉行至少24小時前，在大廈顯眼處展示送交了委任代表文書的單位的清單，直至會議後七

天為止”，他希望知道顯眼處的定義；以及

(d) 他認為應該限制每人可持有的委任代表文書數目。

17. 張程滔先生的意見綜合如下：

(a) 他認為業主與公契經理人及法團在身分上對立，亦有部分公契經理人與法團互相勾結，影響業主權益；

(b) 他認為偽造委任代表文書及圍標應屬刑事罪行並應予以重罰；以及

(c) 他贊成將業主大會的法定人數比率增加至20%，通過決議所需的投票份數比率則增至75%，但希望知道是否只要法定人數足夠，大型維修便可獲通過。

18. 容溟舟先生的意見綜合如下：

(a) 《條例》並沒有定下罰則。他的選區早前有法團進行改選，過程錯漏百出，結果他需要親身向民政署反映情況，但是次修訂並無觸及有關問題；

(b) 他表示知道有檢討委員會成員利用其身分招攬生意，可能涉及利益衝突，有業主質疑該委員是否公正；

(c) 有屋苑的法團主席早前辭職，以致小業主無法提交委任代表文書，《條例》修訂後如大廈法團並無副主席，同樣無法召開會議，他詢問該如何處理；

(d) 民政署建議“委任代表文書收集箱應雙重上鎖，放在大廈顯眼處，每個箱的兩條鎖匙應分別由管委會秘書/召集人和一個第三方保管，由兩名鎖匙保管人在他人見證下開啓”，他詢問第三方是否指民政署，若否，是指何人；

- (e) 據他理解，業權份數由發展商分配，有小業主購入單位前沒有查閱公契，亦不知道日後的維修及保養安排；以及
- (f) 他建議民政署在沙田區舉行三場公眾諮詢會，以聽取居民意見。

19. 梁志偉先生的意見綜合如下：

- (a) 諮詢文件內的建議包括某些實行已久的措施，例如“只接受委任代表文書的正本”。其實大部分法團都會在該文書上蓋印，以防業主使用副本，又例如“在會議舉行至少24小時前，在大廈顯眼處展示送交了委任代表文書的單位的清單”這項安排，大多數法團現已實行，有些更在會場展示該份清單；
- (b) 以他理解，現時若遇上主席一職出缺，需要向法庭申請由召集人召開會議，召集人身分在會議完結後即失去；
- (c) 他認為現時民政署派員出席業主大會幫助不大，因出現問題時往往只建議議員向律師求助；以及
- (d) 早前有大廈於同日選出兩個法團，最後鬧上法庭，他詢問如有兩個或以上業主要求召開業主大會而又有足夠法定人數，該如何處理。

20. 蕭顯航先生的意見綜合如下：

- (a) 政府對法團的管理工作支援不足，法團的委員並無足夠的法律知識；
- (b) 他認為法團應成立獨立的審計小組，負責執行大廈的審計工作，以監察管理公司的表現；

- (c) 根據公契的條文，利益往往歸於大業主，他建議在第一名業主簽名作實前將條文交予所有業主過目，因為以一個人的簽名代表所有業主並不公平；
- (d) 經理人酬金是按大廈開支的某個百分比而支付，其中經常性開支例如薪酬約佔10%，他認為水費、電費、煤氣費等開支不應計算在內；
- (e) 有些管理公司將大廈的管理服務外判，出現問題時卻要求承辦商負責，他希望政府介入以解決問題；以及
- (f) 檢討委員會的成員是否需要申報利益。

21. 黃嘉榮先生的意見綜合如下：

- (a) 法團的代表全為義工，他認為除非有違法之處，否則不應懲罰法團；
- (b) 沙田最近有多幢大廈需要進行大型維修，業主與法團之間發生不少磨擦，因此他贊成增加召開會議及通過決議的法定人數，同時希望民政署委派熟悉大廈維修及法例規定的人員出席業主大會，以提供協助；
- (c) 他認為不應以工程費用來界定工程是否屬於大型維修，因為管理公司可以將工程分拆招標，他希望民政署仔細考慮如何界定大型維修工程；
- (d) 他反對將大型維修的招標內容公開，因為選擇承辦商時需要考慮不同因素，亦需要議價，若將招標文件公開，將無法議價，不符合居民的最大利益；
- (e) 個別管理公司有專屬的承辦商名單，他詢問業主如何避免他們圍標；

- (f) 沙田第一城每年的支出約為一億元，大業主並無任何貢獻，小業主卻需付出開支的10%，即約1,000萬元作為經理人酬金，他認為不公平；以及
- (g) 沙田第一城住宅的業主需要支付商場外牆及公共通道的維修費用，而根據公契，沙田第一城不能成立法團，只能成立業主委員會，小業主無力向大業主興訟。他詢問民政署能否為小業主提供法律支援，以推翻公契內的不平等條款。

22. 何厚祥先生認為是次檢討無助解決現時的大廈管理問題。他認為政府鼓勵業主成立法團，自行管理大廈，卻不予監察及支援。他認為民政署應擔當監察、督導及支援的角色，包括提供法律支援。

23. 梁嘉盈女士的回應綜合如下：

- (a) 民政署希望藉是次檢討改善現行的法律架構，使法團運作更為暢順，業主的權益受到更大保障，若施加罰則，義務為法團工作的業主，或會因避免墮入法網，而拒絕參與大廈的管理工作。她歡迎委員提出意見，並會在制訂最終的建議方案時參考委員的意見；
- (b) 民政署去年五月向立法會提交《物業管理服務條例草案》，日後物業管理公司及物業管理從業員均需領取牌照，若違反法例規定可被處分或吊銷牌照。若草案獲立法會通過，將有助提升物業管理的水平，亦可提高香港的大廈管理質素；
- (c) 民政署轄下負責大廈管理事宜的聯絡主任約有120名，在過去五年間增加了9%，佔編制約四分之一；
- (d) 民政署希望業主參與大型維修的決策過程，從而提高警覺及減少日後出現糾紛的可能性；

- (e) 民政署去年推出“顧問易”大廈維修諮詢服務計劃，由香港測量師學會、香港工程師學會及香港建築師學會派出會員組成專家團隊，協助合資格的法團招聘工程顧問，以開展大廈的維修工程，另外又推出“大廈管理專業顧問服務計劃”，即委聘專業的物業管理公司，為“三無”大廈提供一站式的專業服務及支援。另外，民政署一直與調解組織合力推行服務計劃，為業主提供協助；
- (f) 民政署希望藉是次檢討，將收集及核實委任代表文書過程的透明度提高，以方便業主監察，例如現時只要求法團在會議期間，張貼送交了委任代表文書的單位的清單，日後則要求法團“在會議舉行至少24小時前，在大廈顯眼處展示送交了委任代表文書的單位的清單，直至會議後七天為止”，屬於一項改善措施；
- (g) 《條例》已就委任代表文書的格式訂立規定，除了授權人的名字及簽署，亦需列出獲授權人士的名字。民政署會加強宣傳及教育，提醒業主必須在委任代表文書上填寫哪些資料；
- (h) 管委會主席一職出缺時，副主席應代主席召開業主大會，如沒有選出副主席，管委會應委任其中一名委員召開業主大會；如管委會未能委任委員召開業主大會，要求召開業主大會的業主可在他們當中提名一名代表召開業主大會，會上作出的決定與一般業主大會無異；
- (i) 諮詢文件有提及需要增加經理人酬金的透明度，如涉及管理公司總部的專業服務酬金，公契經理人須向業主提供詳細的分項數字，說明總部/母公司的服務費如何由各發展項目分攤；
- (j) 民政署早前將諮詢文件交予數萬個法團及居民組織，並出席18區區議會聽取意見。公眾人士亦可提供意見，個別組織有意舉辦研討會，邀請民政署派代表出席，民政

署會積極考慮；

- (k) 過往管委會委員經民政署職員解釋法例規定後，實行了不少糾正措施。日後民政署會繼續加強支援，幫助法團及管委會遵守法例規定；以及
- (l) 地政總署負責審批公契，公契由第一位業主及發展商簽訂，屬於私人契約，政府並不牽涉在內，因此無權更改契約條文。《條例》的附表7及附表8訂有關於公契條款的規定，以釐清一些較為含糊的程序。

24. 沙田民政事務助理專員黃添培先生表示，由於民政署早前已將諮詢文件派發予法團及居民組織，相信有關居民代表已知悉有關《條例》修訂內容，並可就此發表意見。

25. 主席表示，由於是項議題備受委員關注，他建議以發房會名義發信予民政署，要求分別於沙田、馬鞍山及大圍舉行三場公眾諮詢會。

秘書處

26. 委員一致通過上述建議。

27. 主席詢問委員是否同意討論林松茵女士提出的臨時動議。

28. 委員同意討論林松茵女士提出的臨時動議。

29. 林松茵女士提出以下臨時動議：

“沙田區議會發展及房屋委員會要求民政署承擔監察角色，監察法團在處理授權書程序，包括收集、核實授權書、處理被取消授權書等；投放資源設立法律援助隊支援業主解疑難，並加強宣傳以調解方式，解決屋苑在管理上爭議。”

董健莉女士和議。

30. 委員一致通過第 29 段的臨時動議。

31. 主席宣布是項擴大討論議題到此結束。

沙田水泉澳邨簡報

(文件 DH 2/2015)

32. 主席歡迎房屋署發展及建築處建築設計組(一)總建築師(1)陸光偉先生、高級建築師(3)譚德昌先生、建築師(17)凌慧欣女士、物業管理總經理(大埔、北區、沙田及西貢)陸慶全先生、房屋事務經理(馬鞍山及將軍澳)1 敖寶玲女士、社會福利署(社署)沙田區助理福利專員 2 李穎詩女士、教育局學校發展主任(沙田)31 余敏琪女士、運輸署高級運輸主任/沙田廖靜文女士、香港警務處署理總督察鄭泰來先生及警署警長蔡振輝先生出席會議。

33. 陸慶全先生簡介文件內容。

34. 楊倩紅女士的意見綜合如下：

- (a) 通往水泉澳邨第一期的道路又窄又斜，她希望可進行改善工程；
- (b) 水泉澳邨地盤的工人會駕駛貨車往沙角街午膳，由於車輛眾多，間中出現非法泊車情況，她希望知道檢控數字，並建議房屋署安排車輛接載工人往沙角街午膳；以及
- (c) 沙角社區會堂的使用率為100%，已達飽和，她建議將水泉澳邨的中學校舍用地改作興建綜合大樓之用，除可增設社區會堂及青少年中心，亦可加強家居服務和長者服務。

35. 何厚祥先生的意見綜合如下：

- (a) 政府有責任盡量避免對即將入伙的第一期居民造成不便；
- (b) 房屋署現正分批為水泉澳邨的商舖招標，但較早開業的商舖會面對人流較少的問題，他建議房屋署減免該等商舖的租金，減免幅度需足以吸引商舖於入伙初期投入服務，另外又建議提早為第四期商舖招標；
- (c) 水泉澳邨欠缺兒童及青少年中心，他早前要求房屋署提供適當場地(例如小學校舍)予社署提供上述服務；以及
- (d) 區內的辦學團體反對於邨內興建新的中學，教育局亦未決定所預留的用地會否用以興建校舍，他希望規劃署考慮更改該幅土地用途，以達致地盡其用。

36. 彭長緯先生的意見綜合如下：

- (a) 早前香港房屋委員會(房委會)否認水泉澳邨將轉作居屋出售，但最近發售的居屋出現超額認購，他希望房委會再澄清會否有此安排；
- (b) 水泉澳邨第一期將於二零一五年年中入伙，居民需利用行人通道前往博康邨乘車到其他地區，但行人通道在二零一五年年底才啟用，房屋署有何替補設施可提供予居民；以及
- (c) 教育局早前表示水泉澳邨的中學校舍用地將不會用作興建中學校舍，為免閒置該幅土地，他希望將其改劃為綠化用地或其他社區設施用地，並通知區議會。

37. 李世榮先生的意見綜合如下：

- (a) 他認為應彈性處理水泉澳邨的中學校舍用地，例如將其改作社區設施用地；

- (b) 水泉澳邨欠缺青少年中心和自修室，使用邨外的設施會加重交通費負擔，因此他希望房屋署及社署加強邨內的青少年服務；
- (c) 水泉澳邨第一期入伙一個多月後才有商店供居民購買日用品，他希望房屋署妥善處理上述情況；以及
- (d) 欣安邨入伙時有居民投訴裝修公司於邨內以不良銷售手法招攬生意，例如恐嚇，他希望警方於水泉澳邨入伙時加強巡邏。

38. 招文亮先生的意見綜合如下：

- (a) 一直有美田邨、碩門邨及欣安邨的居民向他反映，指交通不便，他希望政府吸取上述屋邨的經驗，妥善規劃水泉澳邨的社區及交通配套設施；以及
- (b) 水泉澳邨第一期將於二零一五年年中落成，但通往沙田圍站的行人天橋及升降機塔到了年底才落成，對已入伙的居民造成不便，他希望房屋署加快行人天橋及升降機塔的工程進度，以配合入伙時間。

39. 林松茵女士的意見綜合如下：

- (a) 她指當局於進行水泉澳邨往顯徑小巴線的諮詢時並沒有清楚顯示小巴站的位置。她希望知道由水泉澳邨往顯徑站的小巴路線及車輛數量，以及車輛數量日後會否增加和能否應付水泉澳邨居民的需要；
- (b) 她詢問水泉澳邨會否設有青少年中心，並建議教育局於入伙初期設立熱線，供居民查詢轉校及入學等事宜；以及

- (c) 她建議將中學校舍用地用作興建社區會堂，以惠及居民。

40. 陳國添先生的意見綜合如下：

- (a) 水泉澳邨依山而建，居民需倚靠升降機塔及行人天橋出入，他希望房屋署加快工程進度；
- (b) 他希望知道居民入伙後的臨時交通配套安排，以及幼稚園的收生數目；
- (c) 287X號線巴士改為循環線後，車資增至7.1元，繞經水泉澳邨後車資將會增至8.1元，他認為對沙角邨、乙明邨及博康邨的居民不公平；以及
- (d) 早前政府斥資修整由多石村前往水泉澳邨的通道，以紓緩水泉坳街的交通壓力，他向土木工程拓展署爭取擴闊水泉坳街近沙田圍村的道路，以方便車輛來往水泉澳邨，但認為大型車輛應行走多石街。

41. 黃冰芬女士的意見綜合如下：

- (a) 她希望接駁水泉澳邨和馬鐵石門站的小巴線會駛經威爾斯親王醫院。她認為單憑馬鐵未必能夠疏導所有居民，而且車費昂貴，因此建議增設巴士線，以便將居民分流到大圍、馬鞍山、沙田市中心及大學站；
- (b) 288號線巴士於繁忙時間的班次不足；以及
- (c) 她希望知道連接水泉澳邨的升降機塔如有損壞，房屋署有何替補措施。

42. 陳敏娟女士的意見綜合如下：

- (a) 她詢問為何水泉澳邨沒有青少年中心，並希望知道長者鄰舍中心所服務的人數上限為多少；
- (b) 47X號線巴士早上只有一班車，她認為並不足夠，希望知道運輸署如何編定班次，以及水泉澳邨各條巴士線何時投入服務；以及
- (c) 她詢問水泉澳邨會否設有自動櫃員機。

43. 黃宇翰先生的意見綜合如下：

- (a) 水泉澳邨將會有不少社福設施，他詢問能否將部分設施遷往其他地方，以騰出空間設立青少年中心及自修室，又或將沙田現有的青少年中心遷往水泉澳邨；
- (b) 他希望知道水泉澳邨的巴士線何時投入服務及有多少泊車位。如日後泊車位不足，房屋署如何為居民提供協助；
- (c) 在豐和邨入伙初期，有居民向他投訴電器店收款後負責人失蹤，警方指涉案店舖為行內慣犯，房屋署如何避免同類個案於水泉澳邨發生；
- (d) 他希望水泉澳邨有足夠空間供小巴及巴士上落客，以保障乘客安全；以及
- (e) 第一期入伙後人流較少，房屋署會否有足夠的保安措施去維持邨內治安。

44. 姚嘉俊先生的意見綜合如下：

- (a) 水泉澳邨入伙初期沒有商店可供購物，對居民造成不便；

- (b) 水泉澳邨延遲入伙的影響很大，部分市民於去年年底已收到入伙通知，但其後接獲房屋署通知，入伙日期將延至五月，因此需繼續租住私人樓宇，繳付昂貴租金；
- (c) 升降機塔在第一期入伙後半年才落成，對居民造成不便。另外，水泉坳街是單線雙程行車，如有交通意外而造成堵塞，居民將無法以車輛出入，他希望運輸署採取分流措施，例如安排巴士行走多石街而無需行經水泉坳街，以減少水泉坳街的車流；
- (d) 他認為水泉澳邨需設有青少年中心及社區會堂，建議利用商場的舖位、樓宇的地下商舖及學校校舍來提供上述設施；以及
- (e) 日後為水泉澳邨提供服務的巴士線多為特別班次，晚上未必有回程服務，他希望可加密班次。另外，他早前於交通及運輸委員會(交運會)會議上要求287X號線巴士即使繞經水泉澳邨，亦不應增加票價。

45. 董健莉女士的意見綜合如下：

- (a) 她希望房屋署通知已獲編配單位的市民確實的入伙日期，因為現正租住私人樓宇的準住戶或需處理退租事宜；以及
- (b) 接駁水泉澳邨的小巴線收費昂貴，她希望運輸署加以檢討。

46. 葉家明先生的意見綜合如下：

- (a) 通往水泉澳邨的道路甚為狹窄和陡斜，加上往返水泉澳邨的道路是單線行車，如有交通意外而造成堵塞，運輸署如何處理；

- (b) 在水泉澳邨入伙後，公共運輸系統包括鐵路、巴士及小巴能否應付新增的乘客量；
- (c) 他希望房屋署盡快通知水泉澳邨準住戶確實的入伙日期，而教育局需要加強宣傳局方在學童轉校安排方面給予的支援；以及
- (d) 他認為水泉澳邨應設有社區會堂，並希望房屋署盡快安排商舖投入服務。

47. 湯寶珍女士的意見綜合如下：

- (a) 她希望房屋署留意地盤的空氣污染及噪音問題，以免影響入住的居民；
- (b) 居民將會利用行人天橋及升降機塔出入屋邨，她希望房屋署加快工程進度。她不明白為何不仿效外國於山上建屋，開闢一條隧道直通地面；以及
- (c) 她希望於水泉澳邨增設小學、青少年中心、社區會堂及圖書館，以方便居民。

48. 丘文俊先生的意見綜合如下：

- (a) 他是水泉澳邨的當區議員，他要求房屋署主動通知已簽署意向書的居民確實的入伙日期，以便他們處理轉校或退租事宜；
- (b) 他希望盡快完成升降機塔及行人天橋的興建工程，並要求房屋署提供兩者的人流上限。另外，他認為重型車輛應避免行走水泉坳街而改行多石街；
- (c) 升降機塔與港鐵站有一段距離，他希望能夠興建行人通道上蓋，以免居民受日曬雨淋之苦；

- (d) 水泉澳邨居民需負擔昂貴的交通費，他極力反對287X號線巴士在繞經水泉澳邨後把票價提高一元；以及
- (e) 他希望於水泉澳邨增設青少年中心及社區會堂，亦希望幼稚園及小學可盡快落成。

49. 容溟舟先生的意見綜合如下：

- (a) 房屋署在第一期入伙後才安排交通配套、商舖、升降機塔、行人天橋等基本設施，而周遭有其他期數的樓宇正在興建，他詢問為何不待各類配套設施投入服務後才向居民派發鎖匙；
- (b) 水泉坳街非常陡斜，重型車輛應使用多石街。他希望於會後取得水泉澳邨的交通影響評估報告及環境影響評估報告；
- (c) 日後將會有大量居民利用升降機塔前往沙田圍站，他希望運輸署交通工程部確定路面闊度是否足以容納新增的人流，若否，有何解決方法；
- (d) 若日後將水泉澳邨部分單位改作居屋出售，他希望可以整個期數出售而非只出售個別座數，以方便管理；以及
- (e) 他要求於會後取得房屋署在會上播放的短片資料。

50. 陸慶全先生的回應綜合如下：

- (a) 水泉澳邨附近的中學校舍用地，以及由升降機塔通往馬鐵站的一段土地，均不屬於房屋署的規劃範圍；
- (b) 房屋署會在規劃新屋邨前諮詢相關的政府部門，以了解各部門對配套設施的要求，但早前作出諮詢時並沒有部

門要求於水泉澳邨興建青少年中心及社區會堂；

- (c) 房屋署預計於二零一五年四月底開始派發水泉澳邨第六及七座的鎖匙，待確定入伙紙的日期後會通知有關的居民；
- (d) 交通交匯處將於二零一五年五月底落成，因此於四月底至五月底期間，將會有臨時巴士線來往第六、七座及沙田市中心，以方便第一期的居民；
- (e) 房屋署與香港警務處一直緊密合作，打擊裝修公司於屋邨內的不法行為。香港警務處將於入伙初期派員在邨內駐守及巡邏，房屋署會提供符合該署標準的裝修承辦商名單予居民參考，但絕不會規定居民選用有關的承辦商。此外，如房屋署收到居民對電器店的投訴，會跟進徹查；
- (f) 房屋署會在居民入伙時派發社署、教育局等部門提供予居民的資料單張，居民亦可撥打單張上的查詢熱線，聯絡相關部門尋求協助；
- (g) 水泉澳邨有一所幼稚園共有五個課室，另外兩所則有六個課室，房屋署會在幼稚園將近落成前，要求教育局提供有意開辦幼稚園的營辦商名單，以跟進租約事宜；
- (h) 升降機塔如需進行維修而暫停運作，居民可利用附近的無障礙通道設施往返平台；
- (i) 水泉澳邨已預留位置提供銀行及自動櫃員機服務，並有403個私家車車位、29個輕型貨車車位及69個電單車車位；
- (j) 待第六、七座完成入伙，而第八、九、十座的入伙紙又發出後，房屋署便會安排獲配入住這三座樓宇的居民入

伙，房屋署發展及建築處會監督正在施工的地盤，務求盡量減少對已入伙居民的滋擾；

- (k) 水泉澳廣場的商舖招標工作完成後，商戶需要時間裝修，房屋署會安排商戶盡早量度店舖尺寸，以便加快裝修進度。有委員希望房屋署提早為屬於第四招標階段的商舖招標，他會將意見轉交商業樓宇組考慮；
- (l) 房屋署希望入伙紙發出後盡快安排準租戶入住，因此已在入伙時間和交通配套與商舖投入服務時間兩者之間取得平衡；
- (m) 房屋署暫時沒有計劃將水泉澳邨轉作居屋出售；以及
- (n) 考慮到水泉澳邨的地盤複雜，房屋署將於第一期入伙後派駐充足保安員維持邨內治安。

51. 陸光偉先生的回應綜合如下：

- (a) 房屋署已安排車輛接載工人到附近食肆午膳，而隨着居民入伙，其他期數的樓宇將會相繼完成“落石屎”程序，到了年中工程車數目將大幅減少，房屋署會監督承辦商，以減少地盤塵埃對附近居民的影響；
- (b) 為了興建水泉澳邨的九條天橋及六個升降機塔，需要作出交通改道安排，以減少對交通的影響，他期望可於二零一五年年中完成改道。由於行人天橋及升降機塔是非常複雜的項目，房屋署會緊密監察工程進度，並同步預製配件，務求工程如期於二零一五年年底完成；
- (c) 水泉澳邨的地積比率已用盡，現階段很難增設青少年中心；以及
- (d) 房屋署將於會後聯絡運輸署及環境保護署，為相關委員索取交通影響評估報告及環境影響評估報告。至於安排

房屋署

工程車盡量行走多石街的建議，他與承辦商會予以考慮。

52. 譚德昌先生播放有關升降機塔的短片並作出簡介。
53. 房屋署高級房屋事務經理(沙田)鄧馮淑妍女士表示，房委會將會於水泉澳邨實行商戶租金酌減措施，即入伙單位總數若低於預定數目，商戶租金便可獲酌減。
54. 李穎詩女士的回應綜合如下：
- (a) 社署備悉委員希望於水泉澳邨增設青少年中心。她指以沙田區人口計算，區內的綜合青少年服務中心數目應可滿足需求，而水泉澳邨附近的屋邨例如沙角邨、乙明邨及博康邨均設有青少年中心。鑑於水泉澳邨的獨特地緣位置，社署會檢視水泉澳邨的服務需求，在有合適的用地及能調撥資源的情況下，於水泉澳邨設立綜合青少年服務中心分處，並會向委員匯報進度；以及
 - (b) 社署將透過服務重置，於水泉澳邨設立一間長者鄰舍中心，應能夠滿足邨內服務需求。
55. 余敏琪女士的回應綜合如下：
- (a) 教育局已於二零一四年十月經由房屋署，將轉校申請表格派發予已簽署意向書表示有意入住的市民，局方現正積極協助即將入伙，而又希望於新學年轉讀沙田區小學的二十多名學生尋找合適小學，稍後亦會為居民提供沙田區中學、小學及幼稚園的名單、地址及電話；以及
 - (b) 教育局會在水泉澳邨入伙前去信區內的小學，通知他們為有需要的水泉澳邨居民安排學位，如有需要，教育局會按現行機制為居民作彈性安排，例如增加學位供應以滿足需求。

56. 廖靜文女士的回應綜合如下：

- (a) 為滿足水泉澳邨入伙後對公共運輸服務的需求，運輸署在過去兩年積極提出多項建議，並諮詢交運會。運輸署會積極配合水泉澳邨的入伙安排，根據實際需求及相關配套設施的落成情況，與巴士及小巴營辦商陸續落實開辦各條路線，並留意服務需求的變化及各線的運作情況，在有需要時及情況許可下，會研究加強服務的可行性；
- (b) 在第一期入伙初期，公共運輸交匯處尚未開放，因此會安排臨時巴士線288號接載居民往返第一期與沙田市中心；
- (c) 由水泉澳邨往顯徑的專線小巴線最少需要四部車輛，現已於馬鐵顯徑站附近預留位置作小巴士站，並於早前就有關路線進行諮詢。至於由水泉澳邨往碩門邨的專線小巴線，將會途經威爾斯親王醫院；
- (d) 簡報上列出的專線小巴車費，是參與投標的營辦商可以收取的最高費用，標書上的票價及提供的優惠都是運輸署進行評審時考慮的準則；
- (e) 運輸署曾與相關部門及巴士公司到水泉坳街實地視察，並對雙層巴士行走的路段作出評估及測試，以確保行車安全；
- (f) 運輸署備悉委員對九巴路線第287X號因總站延伸至水泉澳邨而提高收費的關注，以及希望將巴士分流至多石街的意見，運輸署會將委員的關注和意見轉交巴士公司，並著巴士公司按實際情況就建議的可行性進行研究和考慮。；以及

運輸署

- (g) 至於有委員關注水泉坳街路面的闊度是否足以容納新增的人流，運輸署將於會後與委員跟進。

57. 鄭泰來先生表示香港警務處會在午膳時間，在沙角街加強巡查，以打擊非法泊車。對於裝修公司以非法手段推銷裝修工程的問題，香港警務處會於入伙初期派員駐守水泉澳邨，即時為居民提供協助，加強巡邏及防止罪案，同時亦會派遣反黑組及情報組的人員到邨內處理及偵查以非法手段推銷裝修工程的個案，並宣傳滅罪信息，呼籲居民慎防爆竊。

58. 黃添培先生的回應綜合如下：

- (a) 民政署考慮是否於沙田設立社區會堂或社區中心時，會考慮沙田的整體需要；以及
- (b) 第14B區現時有一所體育館、社區會堂及分區圖書館綜合大樓正在興建，預計於二零一六年年中落成，相信可進一步解決沙田區對社區會堂的需求。現時，水泉澳邨附近設有博康社區會堂及沙角社區會堂，可供使用。

59. 由於法定人數不足，主席根據《沙田區議會常規》，要求秘書處召喚缺席的委員出席，如在 15 分鐘後仍沒有足夠的法定人數，他會宣布休會。

60. 由於 15 分鐘後仍未有足夠的法定人數，主席於下午七時正宣布休會，同時決定將“保安人員許可證及年齡上限問題”這項提問押後至下次會議再行處理，並以傳閱文件方式處理《政府部門就上次會議所議事項的回覆》、《二零一四至二零一五年度改善環境的地區小型工程計劃建議》、《沙田區公共房屋及私人機構參建居屋計劃屋苑人口》及《開支科 2(地區改善工程)的財政狀況及工程建議進度報告》。

下次會議日期

61. 下次會議定於二零一五年三月五日(星期四)下午二時三十分舉行。

62. 會議於下午七時正結束。

沙田區議會秘書處
STDC 13/15/30 Pt VII

二零一五年二月